

TRIBUNALE DI MILANO
III° CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Intesa San Paolo S.P.A
contro

[REDACTED]
R.G.E 784/2014

Giudice Dr. Francesca Romana Bisegna

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Pietro Sole
iscritto all'Albo della provincia di Milano al N. 12998
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al N. 6782
C.F. SLOPTR47M19A5090 - P.Iva 09374800150
con studio in Milano (Mi) Via G. B. Bertini, 2
tel/fax: 02/3314063 - cellulare: 335/442449
email: pietro.sole@vodafone.it

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole

INDICE

• PREMESSE	pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	pag. 6
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	pag. 7
3. STATO DI POSSESSO	pag. 7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 10
7. PRATICHE EDILIZIE	pag. 10
8. CERTIFICAZIONI	pag. 14
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag. 14
10. ALLEGATI	pag. 18

* * * *

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'esecutata delle seguenti u.i.:
Capannone ad uso laboratorio posto su due piani fuori terra con annessi sottostante locale di sgombero ed un boxa ad uso autorimessa posti al piano sotterraneo nonché circostante area scoperta adibita a cortile siti in Senago alla Via Francesco Petrarca 39/41

Identificati al N.C.E.U di Senago rispettivamente :

Capannone : foglio 36 mappale 110 subalterno 1 - Via Francesco Petrarca - piano T-1-S1 Zona Censuaria U Categoria C/3 - classe 2 - mq- 750 rendita catastale: € 1239,50.

Box :foglio 36 mappale 110 subalterno 2 - Via Francesco Petrarca - piano S1 Zona Censuaria U Categoria C/6 - classe 3 - mq. 24 rendita catastale: € 57,02.

Occupato dall'esecutata [REDACTED] ed ad oggi non locata con regolare contratto di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate come si evince dalla richiesta inoltrata in data 17.12.2014 e riposta ricevuta dalla stessa in data 23.12.2014.

Valore dell'immobile libero con le valutazioni del lotto senza le decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 353.045,00

Valore dell'immobile occupato con le valutazioni del lotto senza le decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 247.131,50

Valore dell'immobile libero per la vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 296.972,25

Valore dell'immobile occupato per la vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 207.880,57

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole

Premesso che:

il sottoscritto Dott. Ing. Pietro Sole professionista in Milano con studio in via Bertini,2 - iscritto all' Albo degli Ingegneri di Milano e Provincia al n. 12998, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 9610, Certificatore Energetico della Regione Lombardia al n. 1135, veniva nominato dal Giudice dell' Esecuzione "Esperto" per la procedura in oggetto in data 16.10.2014 prestando il giuramento in data 26.11.2014 dove veniva formulato il quesito di rito:

"PROVVEDA l' Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 cpc, segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell' incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore/i all' indirizzo risultante in atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) , al creditore procedente a ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell' immobile.

1. *Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all' immobile, allegando copie dalla comunicazione inviata al(i) debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
2. *A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell' atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell' intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell' atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;*
3. *A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;*
4. *A riferire sullo stato di possesso dell'/degli immobile/i , con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l' occupazione con specifica attenzione all' esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l' eventuale disdetta, l' eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
5. *A verificare l' esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell' acquirente, bene, ovvero, in particolare:*
 - *Domande giudiziali, sequestri, trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole

- *Altri pesi o limitazioni d' uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione;*
- 6. *A verificare l' esistenza di formalità,vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all' acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;*
- 7. *A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l' esistenza di opere abusive, si pronunci sull' eventuale sanabilità ai sensi della L. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all' art. 40 della L. 47/85 ed all' articolo 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
- 8. *A fornire indicazioni con riferimento all' immobile pignorato circa la presenza o meno:*
 - a) *della certificazione energetica di cui al D. L.vo 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente e redigendo se mancante la certificazione energetica; acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*
- 9. *Ad indicare il valore dell' immobile sia libero che occupato.
Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della singola quota.*
- 10. *Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:*
 - *dati catastali dell'immobile;*
 - *se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;*
 - *se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;*
 - *valore dell'immobile libero ed occupato;*
 - *ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.*

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a. *l' elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- b. *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
- c. *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*
- d. *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)*

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all' elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica

Alleggi all' originale della perizia l' attestazione di avere provveduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso."

Lo scrivente dopo avere ricevuto l'incarico provvedeva ad inviare al debitore ed al creditore precedente la comunicazione ove gli stessi venivano informati che l'Esperto avrebbe effettuato un sopralluogo nell' immobile in data 09/01/2015 alle ore 14.30 poi slittata, su richiesta dell'esecutata al giorno 12.01.2015 alle ore 17.00;

il giorno fissato per l' accesso lo scrivente si recava presso l' immobile oggetto di pignoramento ove presente per la proprietà [REDACTED] l' [REDACTED] [REDACTED] procedeva nei rilievi del caso; ultimato il sopralluogo veniva redatto idoneo verbale controfirmato dallo stesso e dopo avere esaminato la documentazione agli atti, acquisite le dovute informazioni dall'Amministratore condominiale e reperiti i vari documenti richiesti per l'espletamento dell' incarico l' Esperto ha proceduto alle valutazioni di stima di cui alle pagine seguenti.

Il [REDACTED] dichiarava all'atto del sopralluogo che l' immobile risultava locato alla società [REDACTED]

[REDACTED] senza produrre eventuali contratti di affitto in essere regolarmente registrati alla Agenzia delle entrate nonostante la mia esplicita richiesta.

Dalla mia richiesta poi fatta all'Agenzia delle entrate in data 20.12.2014 circa l'esistenza di contratti di affitto della [REDACTED] con risposta ricevuta dalla stessa in data 23.12.2014 veniva attestato per la società [REDACTED] la mancanza alla data odierna di contratti di affitto in qualità di dante causa.

Pertanto non essendo stato prodotto eventuale contratto di affitto da parte della [REDACTED] l'immobile è da considerarsi libero

Si precisa inoltre come meglio si chiarirà nella sezione della regolarità edilizia del bene che all'atto del sopralluogo si è constatato che la unità immobiliare adibita a capannone ad uso laboratorio presenta uno stato dei luoghi diverso da quello riscontrato sulla scheda catastale reperita in catasto e sui disegni degli atti di fabbrica reperiti in Comune di Senago.

Non risultano agli atti dei creditori iscritti intervenuti.

**Bene immobili sito in Senago (MI) - Via F. Petrarca 39/41
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. CAPANNONE :proprietà per intero dell'esecutata AGO s.r.l in Comune di Senago (MI) Via Francesco Petrarca 39/41 di capannone ad uso laboratorio posto su due piani fuori terra con annessi sottostante locale di sgombero ed annesso balcone al piano primo collegati tra loro da scala interna , con annessa autorimessa al piano seminterrato e porzioni di area coperta adibita a cortile esclusivo il tutto come si evince dal rogito di provenienza , ed attualmente così rispettivamente censiti al NCEU del Comune di Senago :

1) Capannone :foglio 36 mappale 110 subalterno 1 - Via Francesco Petrarca - piano T-1-S1 Zona Censuaria U Categoria C/3 - classe 2 - mq- 750 rendita catastale: € 1239,50.

2) Box :foglio 36 mappale 110 subalterno 2 - Via Francesco Petrarca - piano S1 Zona Censuaria U Categoria C/6 - classe 3 - mq. 24 rendita catastale: € 57,02.

L'area compresa la superficie coperta, è distinta al catasto terreni del Comune di Senago foglio 36 con il mappale 110 di are 06,80.

A.1 BOX SINGOLO (accessorio del capannone) identificato come già detto al NCEU di Senago foglio 36 mappale 110 subalterno 2 - Via Francesco Petrarca - piano S1 Zona Censuaria U Categoria C/6 - classe 3 - mq. 24 rendita catastale: € 57,02.

Confini a corpo partendo da nord e proseguendo in senso orario come desunte dal rogito di provenienza :

proprietà ai mappali 114 e 116, la Via Petrarca, proprietà ai mappali 107 e 115.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'accesso carraio e pedonale alle sopradescritte unità si ha dalla via Petrarca e dal mappale 115, gravato di servitù di passo.

L' unità è inserito in un fabbricato ad uso capannone con struttura portante interamente in c.a costruito nei primi anni 80 ed elevati a 2 piani fuori terra più piano seminterrato. La stessa si presenta all'atto del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. I serramenti sono in ferro e vetri color rosso con tapparelle in plastica color grigio al piano primo. L'accesso ai vari piani avviene da scala interna con gradini rivestiti in serizzo.

Il riscaldamento è di tipo autonomo gas . Le porte sono in legno tamburato di tonalità scura con particolare riferimento al piano seminterrato.

L' unità sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 672,09 mentre il box di pertinenza di circa 24 mq. verrà stimato a corpo.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista residenziale-commerciale a traffico locale con ampi parcheggi.

Servizi della zona: asilo nido (suff), campo da tennis (buono), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (suff), centro sportivo (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (buono), parco giochi (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (buono).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-miste commerciali-artigianali

Collegamenti pubblici (km):aeroporto (45), autostrada (16), tangenziale (16), ferrovia (20), , autobus (0,3), tram (0,5).

2. STATO DI POSSESSO:

Proprietà piena del bene della società [REDACTED] e [REDACTED]. Il Sig. [REDACTED] nella sua qualità di [REDACTED] dichiarava all'atto del sopralluogo che l'immobile risultava locato alla società [REDACTED] sino al 2010 e dal 2010 in poi la società [REDACTED] senza produrre eventuali contratti di affitto in essere regolarmente registrati alla Agenzia delle entrate nonostante la mia esplicita richiesta.

Dalla mia richiesta poi fatta all'Agenzia delle entrate in data 20.12.2014 circa l'esistenza di contatti di affitto della [REDACTED] con risposta ricevuta dalla stessa in data 23.12.2014 veniva attestato per la società [REDACTED] la mancanza alla data odierna di contratti di affitto in qualità di dante causa.

Pertanto non essendo stato prodotto eventuale contratto di affitto da parte della [REDACTED] l'immobile è da considerarsi libero

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione ipoteca volontaria** (Attiva) derivante da concessione a garanzia di finanziamento contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore di Banca Intesa S.P.A con sede in Milano domicilio ipotecario eletto in Piazza Paolo Ferrari n. 10 C. Fisc. 00799960158 atto a firma del Dott. Massimo Mezzanotte (Notaio in Milano) in data [REDACTED] al Rep n. [REDACTED] iscritta a Milano , presso la Conservatoria dei RR.II in data [REDACTED]

Importo capitale: € 550.000,00 durata 5 anni tasso interesse annuo 4,62%

Importo ipoteca: € 825.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da atto giudiziario a favore di Intesa San Paolo S.P.A Cod. Fisc. 00799960158 con domicilio eletto c/o Tosi Partners Studio Legale con studio in Milano Via Larga n. 7 contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Milano in data [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.5. Oneri di cancellazione a carico della procedura: (salvo variazioni dell' imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); **tassa fissa € 262,06**

Cancellazione iscrizione (cad): **tassa fissa € 35,00**

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie **€ 0,50/100 dell' importo iscritto**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

All'atto del sopralluogo del 12.01.2015 (vedere allegato verbale delle operazioni peritali) si è constatato che la unità immobiliare presenta uno stato dei luoghi diverso da quello riscontrato sulla scheda catastale reperita in catasto e sui disegni degli atti di fabbrica dell'ultima variante reperiti in

Comune di Senago.

Infatti si è constatato (vedere schizzi planimetrici indicativi da me redatti ed allegati) :

- 1) al piano seminterrato adibito a locale sgombero come riportato sulle piante di progetto e catastali e costituito nelle stesse da un unico locale senza permanenza di persone si è rilevato che attualmente per lo stesso risulta una diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta con la creazione di pareti in cartongesso e porte parte adibiti a sala esposizione e parte a deposito nonché la creazione di un bagno e di un locale cottura con attacco gas.
- 2) al piano terra si è rilevata invece la mancata realizzazione di una finestra riportata invece sia sulla scheda catastale sia sui disegni degli atti di fabbrica allegati all'ultima variante come si evince dagli schizzi planimetrici allegati.
- 3) al piano primo si è rilevata invece al posto di un unico locale ad uso laboratorio come riportato sulla scheda catastale e sui disegni allegati all'ultima concessione edilizia (vedi schizzi planimetrici allegati) la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni con l'ausilio di pareti prefabbricate in alluminio e vetri con controsoffitto in pannelli a quadrotti adibiti parte ad esposizione e parte a locali ufficio nonché la creazione di un piccolo vano in muratura per alloggio caldaia accanto al bagno esistente. Risulta inoltre la presenza di un balcone assentito dagli atti di fabbrica ma non riportato sulla scheda catastale allegata al rogito ed agli atti di fabbrica.

Si precisa che a livello urbanistico la destinazione edilizia autorizzata dal Comune di Senago è per il piano primo ed il piano terra ad uso laboratorio (vedi concessione) mentre per il piano seminterrato la destinazione assentita è di locale sgombero senza permanenza di persone.

Tale diversa situazione dello stato dei luoghi riscontrata all'atto del sopralluogo può essere sanata ai vari piani con la presentazione di idonea pratica edilizia a sanatoria presso il Comune di Senago precisando che comunque gli spazi al piano seminterrato ricavati con pareti in cartongesso e porte dovranno rimanere senza permanenza di persone mentre va riportata sui disegni allegati alla pratica il bagno e l'angolo cottura creato il tutto ai sensi Art. 36 D.P.R n. 380/2001 con costi tecnici per il progettista per presentazione pratica pari ad euro 2.600,00 + contributi di Legge (2.000,00 per la pratica edilizia ed euro 600 per la presentazione della nuova scheda catastale con la quale si regolarizzerebbe anche l'errata identificazione grafica del balcone esistente al piano primo non riportato sulla scheda catastale e la non creazione di una finestra al piano terra come invece riportato invece sui disegni allegati alla concessione edilizia. A tali costi va naturalmente aggiunta la sanzione amministrativa prevista dal Comune di Senago per gli abusi rilevati con un minimo di euro 516,00.

Pertanto:

Costi per regolarizzazione edilizia :

€ 2.600,00 + contributi di legge + costi
minimi di euro 516,00 per sanzione
amministrativa

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Per effetto delle opere in sanatoria non regolarizzate va presentata una nuova scheda catastale di aggiornamento per la migliore identificazione di tutte le difformità verificate in sede di sopralluogo già quantificata al punto 4.3.1.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si specifica che per la u.i. pignorata non esistendo un Amministratore condominiale l' [REDACTED] paga in proprio le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile così come confermato dalla proprietà all'atto del sopralluogo del 12.01.2015 e sottoscritto dal [REDACTED] nel relativo verbale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria per la quota intera dal [REDACTED] ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Massimo Mezzanotte notaio in Milano in data [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data [REDACTED];

6.2 Precedenti proprietari:

- "[REDACTED] con sede in Senago proprietaria per intero del bene dal [REDACTED] in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonietta Mugione notaio in Monza in data [REDACTED] trascritto a Milano 2 in data [REDACTED];

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come da mia richiesta di visura atti al Comune di Senago si è reperita la seguente documentazione:

Licenza edilizia originaria per opere edilizie n. 348/83 del 21.12.1983 rilasciata dal Comune di Senago da eseguirsi sul mappale 110 del Foglio 36 in Via Petrarca concessa alla Società Familiari Costruzioni s.r.l con i relativi disegni allegati per la costruzione di un capannone artigianale con annessa abitazione-box-recinzione elevato a due piani fuori terra.

Licenza edilizia di variante della licenza originaria per opere edilizie n. 151/88 del 01.03.1989 rilasciata dal Comune di Senago da eseguirsi sul mappale 110 del Foglio 36 in Via Petrarca concessa alla Società Familiari Costruzioni s.r.l con i relativi disegni allegati per varianti alla pratica edilizia precedente intesa come rinnovo ai sensi Art. 4 Legge 10/77 consistenti in varianti interne ed esterne con riconoscimento oneri per le opere non eseguite di cui alla precedente licenza (appartamento al 1° piano e box esterni al p.t). Con questa seconda licenza in effetti non viene più costruita l'abitazione al piano primo che risulta essere con destinazione totale a laboratorio artigianale.

Verbale di collaudo statico delle opere in c.a per il capannone artigianale di cui sopra del 16.09.1986 a firma del collaudatore Arch. Franco Rainapresentata al genio civile in data 18.09.1986 prot. 44099corredata dalla relazione di struttura ultimata del Direttore dei Lavori Geom. Giussani Primo Luigi.Si precisa che non sono state reperite pratiche relative all'agibilità tranne una comunicazione al Comune di Senago del Direttore dei lavori in data 03.03.89 prot. 07.03.1989 con cui comunica l'ultimazione delle opere per il capannone e quindi rese agibili per silenzio assenso l'abitabilità si può ritenere ottenuta.

Capannone + Box di cui al punto A

Piena proprietà per intero dell'esecutata [REDACTED] in Comune di Senago (MI) Via Francesco Petrarca 39/41 di capannone ad uso laboratorio posto su due piani fuori terra con annessi sottostante locale di sgombero ed annesso balcone al piano primo collegati tra loro da scala interna , con annessa autorimessa al piano seminterrato e porzioni di area coperta adibita a cortile esclusivo il tutto come si evince dal rogito di provenienza , ed attualmente così rispettivamente censiti al NCEU del Comune di Senago :

- 1) Capannone** : foglio 36 mappale 110 subalterno 1 - Via Francesco Petrarca - piano T-1-S1 Zona Censuaria U Categoria C/3 - classe 2 - mq- 750 rendita catastale: € 1239,50.
- 2) Box** : foglio 36 mappale 110 subalterno 2 - Via Francesco Petrarca - piano S1 Zona Censuaria U Categoria C/6 - classe 3 - mq. 24 rendita catastale: € 57,02.

L'area compresa la superficie coperta, è distinta al catasto terreni del Comune di Senago foglio 36 con il mappale 110 di are 06,80.

A.1 BOX SINGOLO (accessorio del capannone) identificato come già detto al NCEU di Senago foglio 36 mappale 110 subalterno 2 - Via Francesco Petrarca - piano S1 Zona Censuaria U Categoria C/6 - classe 3 - mq. 24 rendita catastale: € 57,02.

Confini a corpo partendo da nord e proseguendo in senso orario come desunte dal rogito di provenienza :

proprietà ai mappali 114 e 116, la Via Petrarca, proprietà ai mappali 107 e 115.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'accesso carraio e pedonale alle sopradescritte unità si ha dalla via Petrarca e dal mappale 115, gravato di servitù di passo.

L'unità è inserito in un fabbricato ad uso capannone con struttura portante interamente in c.a costruito nei primi anni 80 ed elevati a 2 piani fuori terra più piano seminterrato. La stessa si presenta all'atto del sopralluogo in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. I serramenti sono in ferro e vetri color rosso con tapparelle in plastica color grigio al piano primo. L'accesso ai vari piani avviene da scala interna con gradini rivestiti in serizzo.

Il riscaldamento è di tipo autonomo gas. Le porte sono in legno tamburato di tonalità scura con particolare riferimento al piano seminterrato.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa mq. 672,09 mentre il box di pertinenza di circa 24 mq. verrà stimato a corpo.

L'unità immobiliare è identificata con il Foglio 36 Mapp. 110 sub 2, ha un'altezza interna attuale di circa 5,00 m. intradosso trave al piano terra; di circa 3,00 al piano primo e di circa 2,50 m. intradosso trave al piano sotterraneo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv
Capannone PT Labor.	Sup reale lorda	287,28	1,00	287,28
Capannone P1° Labor.	Sup. reale lorda	271,72	1,00	271,72
Capannone PS1sgombero	Sup. reale lorda	266,84	0,30	80,05
Balcone Piano 1°	Sup. reale lorda	24,70	0,25	6,17
Cortile di pert. est.	Sup. reale lorda	268,76	0,10	26,87
	Sup. reale lorda	1.119,30		672,09

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coefficiente	Val. equiv
Box Piano S1	Sup reale lorda	24,00	1,00	24,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: a plinto con bicchiere in c.a con travi continue, materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: suff.

Travi: materiale: c.a., condizioni: suff..

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: suff.

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole

Balcone: materiale: c.a., condizioni: suff.

Componenti edilizie e costruttive riferite al capannone ed alla u.i:

recinzione: tipologia: in pannelli di cemento : condizioni: suff.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetri color rosso: tapparelle in plastica color grigio al piano primo e inferriate in ferro color rosso al piano terra: condizioni suff.

Infissi interni: tipologia: ove presenti a battente, materiale: legno tamburato colore noce scuro Condizioni: suff.

Manto di copertura: in c.a con impermeabilizzazione. condizioni: non accertate.

Pareti esterne: materiale: in pannelli prefabbricati color grigio: condizioni: suff.

Pavim. Esterna: materiale: parte manto bituminoso e parte in blocchetti cemento color grigio : condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica monocottura. condiz.: suff riferite al bagno ai vari piani.

Plafoni: materiale: a vista con travi per il piano terra e seminterrato con controsoffitto in quadrotti al piano primo : cond. suff.

Pareti: materiale: rasate a gesso tinteggiate in idropittura vari colori ai vari piani condizioni : suff.

Rivestimento: ubicazione: pareti del bagno , materiale: piastrelle, condizioni: suff.

Portone di ingresso: tipologia: ad anta unica con cancello in ferro color grigio blindato con pannello in legno riferito all'accesso pedonale alla u.i. dal civico 39 di Via Petrarca: condizioni: suff.

Portone di ingresso: tipologia: scorrevole in ferro ad anta unica color grigio condizioni: suff.
Riferito al passo carraio dal civico 41 di via Petrarca : condizioni suff.

Scale: posizione: a rampe in c.a rivestite in marmo serizzo :condizioni: Suff..

Pavim. Interna: materiale: ceramica 30x30 marrone, condizioni: suff. per il piano seminterrato;battuto di cemento al piano terra e per il box al piano seminterrato ; parquet al piano primo : condizioni suff.

Impianti:

- Ascensore:* tipologia: non esistente.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: suff. conformità: da collaudare.
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: suff. conformità: da collaudare.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: suff. conformità: da collaudare.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
- Termico:* tipologia: a termoconvettori per il piano terra autonomo per il piano primo con alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro ;termosifoni in alluminio, condizioni: discrete, conformità : non consegnata

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

Come richiesto dal Giudice non essendo stata fornita dalla proprietà alcun APE per la u.i. oggetto di pignoramento il sottoscritto ha provveduto a redarre in data 04.02.2015 idoneo APE per la stessa nella sua qualità di certificatore CENED accreditato al n. 1135 di cui al D. L.vo 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge Regionale 10/2009, che individua la u.i. in oggetto in **Classe Energetica G (vedi allegato)**;

8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole

senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l' involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell' immobile, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i coefficienti di differenziazione. I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell' unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario.

I balconi sono calcolati fino al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte,

lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 10% ed il 50% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all' unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell' immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all' importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell' immobile.

Si dovrà tenere conto se l' unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell' impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l' unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l' appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell' unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per capannoni appartamenti di non recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia del capannone, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo. Per il capannone e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Senago ,Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Agenzie immobiliari in zona (Tecnocasa, Gabetti, Tempocasa, etc).

Ufficio Tecnico del comune di Senago e Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato quali:

- Rilevazione prezzi di mercato CAAM di Milano e Provincia ultimo Bollettino F.I.M.A.A pubblicato N. 45 I° Semestre 2014 pubblicati nel mese di Ottobre 2014 per capannone vecchio in Senago zona Periferica prezzo min € 500,00/mq prezzo max € 700,00/ mq. per il quale viene preso a giusto riferimento il prezzo minimo di € 500,00/mq. il sufficiente stato di conservazione del capannone in cui è inserito il bene e visto anche il più che discreto stato di conservazione e manutenzione del bene stesso ma inserito in una zona da considerarsi si periferica ma dotata delle necessarie infrastrutture e servizi e dei collegamenti mentre per il box di pertinenza del capannone verrà preso a riferimento il prezzo max ivi riportato a corpo per i box tra i valori di € 11.000/14.000 ossia arrotondato pari ad € 15.000. .
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - I° semestre 2014 per capannoni ad uso laboratorio di tipo normale in Senago zona periferica con un prezzo min € 600,00/mq e prezzo max € 850,00 /mq vicino nel suo prezzo min di € 600,00/mq abbattuto di quanto riportato nel bollettino F.I.I.M.A soprarichiamato mentre per i box viene preso a riferimento il prezzo max per un box in zona periferica a Senago oscillante tra gli 800/1100/mq. ossia pari a 19.000

- Ricerche in Internet per capannoni similari in zona di cui un capannone in Senago in una traversa di Via Cavour via di mq. 750 stimato circa euro 600,00/mq e quindi vicino alle valutazioni di cui sopra.

Alla luce di tutto quanto sopra riportato si può stimare pertanto per il bene pignorato un costo di € 500,00/mq. per il capannone atteso il sufficiente stato di conservazione e manutenzione dello stesso e della zona si periferica ma per immobili sia residenziali che commerciali ed a corpo di euro 17.000 per il box di pertinenza dello stesso ottenuto dalla media tra i due valori precedentemente richiamati per il bollettino F.I.M.A.A N. 45 (euro 15.000) e per l'O.M.I (euro 19.000) .

9.3. Valutazione corpi

A. Capannone

Capannone PT Labor.	Sup reale lorda	287,28	1,00	287,28
Capannone P1° Labor.	Sup reale lorda	271,72	1,00	271,72
Capannone PS1 sgombero	Sup. reale lorda	266,84	0,35	80,05
Balcone Piano 1°	Sup. reale lorda	24,70	0,25	6,17
Cortile di pert. est.	Sup. reale lorda	268,76	0,10	26,87
Sup. reale lorda		1.119,30		672,09

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Val. compless. equiv.
Capannone P.T Labor	287,28	€ 500,00	€ 143.640,00
Capannone P.1° Labor.	271,72	€ 500,00	€ 135.860,00
Capannone PS1 sgombero	80,05	€ 500,00	€ 40.025,00
balcone Piano 1°	6,17	€ 500,00	€ 3.085,00
Cortile di pert. est.	26,87	€ 500,00	€ 13.435,00
	672,09		€ 336.045,00

- Valore corpo:	€ 336.045,00
- Valore complessivo intero:	€ 336.045,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 336.045,00

A1. BOX

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	coefficiente	Val. equiv
Box Piano S1	Stima a corpo	17.000,00	1,00	€ 17.000,00
	- Valore corpo:			€ 17.000,00
	- Valore complessivo intero:			€ 17.000,00
	- Valore complessivo diritto e quota:			€ 17.000,00

Giudice dott. Francesca Romana Bisegna
 Esperto: Ing. Pietro Sole

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. lorda	Val. medio pond.	Valore diritto e quota
A	Capannone	700,32	€ 420.192,00	€ 336.045,00
A1	box	A corpo	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Totale Capannone + box				€ 353.045,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 52.956,75

Spese reali per opere di regolarizzazione urbanistica e/o catastale 2600 + 516: € 3.116,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto (Capannone + Box)

Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 296.972,25

Valore dell'immobile occupato (30 % in meno) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 207.880,57

Milano, 09 febbraio 2015



10. ALLEGATI:

- A. Attestato di prestazione energetica del 04.02.2015 a mia firma in qualità di soggetto certificatore accreditato CENED al n. 1135.
- B. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze ed elenco delle

Giudice Dr. Francesca Romana Bisegna
Esperto: Ing. Pietro Sole